

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALAJERÓ

REVISIÓN-ADAPTACIÓN AL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000 DE T.R. DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS

Ilmo. Ayuntamiento de Alajeró

(GOMERA)



2

* DILIGENCIA que hace constar que el presente documento pertenece al Plan Urbanístico de Alajeró, que se encuentra en trámite de revisión y adaptación al Decreto Legislativo 1/2000 de T.R. de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Pleno Municipal de Alajeró el día 23 de diciembre de 2003 y aprobados por el Pleno Municipal de Alajeró el día 23 de marzo de 2004.

NORMAS URBANÍSTICAS

(TEXTO REFUNDIDO)

(Conteniendo la subsanación de los reparos manifestados en el Acuerdo de la COTMAC de 23-12-03)

La Secretaria
[Firma]
Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez
AYUNTAMIENTO DE ALAJERÓ
LA GOMERA - TENERIFE

INDICE

Art. 2.7.- Sistemas de Ejecución 006

TITULO TERCERO: DIVISIONES DEL SUELO Y REGIMEN URBANISTICO GENERAL

CAPITULO PRIMERO.- DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO.

- Art. 3.1.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria. 007
Suelos no aptos
- Art. 3.2.- División del suelo en razón de su ordenación y características 008

CAPITULO SEGUNDO.- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

- Art. 3.3.- Situaciones de fuera de ordenación 009

CAPITULO TERCERO.- CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO.

- Art. 3.4.- Aprovechamiento urbanístico 010
- Art. 3.5.- Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento 010
- Art. 3.6.- Aprovechamiento susceptible de apropiación 011
- Art. 3.7.- Aprovechamiento derivado de bienes de dominio público 011

TITULO CUARTO: REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPITULO PRIMERO.- DEFINICION, REGULACION GENERAL Y REGIMEN URBANISTICO.

- Art. 4.1.- Definición, delimitación e identificación de los sistemas generales 012
- Art. 4.2.- Regulación de los sistemas generales. 013
- Art. 4.3.- Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas generales 013
- Art. 4.4.- Procedimiento de obtención de los Sistemas Generales 013
- Art. 4.5.- Criterios de Valoración 014

TITULO PRIMERO: VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

- Art. 1.1.- Naturaleza, ámbito y contenido. 001
- Art. 1.2.- Vigencia, derogaciones y régimen transitorio 001
- Art. 1.3.- Efectos 002
- Art. 1.4.- Revisión 002
- Art. 1.5.- Modificación 002
- Art. 1.6.- Interpretación del Plan General 003

TITULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION

CAPITULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES

- Art. 2.1.- Órganos Ejecutores 004
- Art. 2.2.- Instrumentos de actuación urbanística 004

CAPITULO SEGUNDO.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION URBANISTICA

- Art. 2.3.- Clases 005
- Art. 2.4.- Instrumentos de planeamiento urbanístico 005
- Art. 2.5.- Figuras complementarias 005

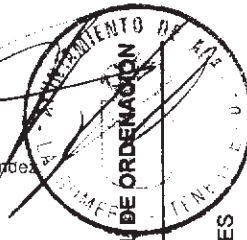
CAPITULO TERCERO.- INSTRUMENTOS DE GESTION Y DE EJECUCION DEL PGOU.

- Art. 2.6.- Unidades de Actuación 006

EGS Arquitectos, S.L.

DECLARACIÓN de autenticidad del presente documento por parte de la Oficina de Urbanismo del Ayuntamiento de Alajero, que declara el documento presentado en el presente procedimiento como el original del Plan General de Ordenación Urbánística del Municipio de Alajero, de 20 de diciembre de 2003 y aprobado por el Ayuntamiento de Alajero el 2 de marzo de 2004.

Fdo. Patricia C. Trujillo Méndez
1.ª Secretaria



CAPITULO QUINTO.- REGIMEN DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS.	
Art. 5.22.- Definición y delimitación	041
Art. 5.23.- Ordenación de los Asentamientos Rurales y Agrícolas	041
Art. 5.24.- Red Viaria Básica	041
Art. 5.25.- Red Viaria Adicional. (Servidumbres de Acceso)	042
Art. 5.26.- Obras Admisibles en los Asentamientos Rurales y Agrícolas	042
Art. 5.27.- Condiciones de la parcela	042
Art. 5.28.- Condiciones para la edificación de una parcela de un Asentamiento Rural	043
Art. 5.29.- Tipos de edificación	043
Art. 5.30.- Separación a linderos y profundidad máxima de la edificación	043
Art. 5.31.- Separaciones a vías	044
Art. 5.32.- Dimensiones máximas de la edificación y ocupación máxima	044
Art. 5.33.- Altura de la edificación	044
Art. 5.34.- Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT)	045
Art. 5.35.- Suelo Rústico de Protección Minera (SRPM)	045
Art. 5.36.- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI)	046
TITULO SEXTO: REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	
CAPITULO I	
Art. 6.1.- Definición y delimitación	047
Art. 6.2.- Desarrollo del Suelo Urbanizable	047
Art. 6.3.- Facultades y derechos de los propietarios de Suelo Urbanizable (SAU)	048
Art. 6.4.- Aprovechamiento Urbanístico Medio en el Suelo Urbanizable	048
CAPITULO QUINTO.- OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE (SAU)	
Art. 6.5.- Obligaciones y cargas de los propietarios de Suelo Urbanizable (SAU)	048
Art. 6.6.- Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable de Régimen Transitorio	049
Art. 6.7.- Aprovechamiento lucrativo de un sector en los Planes Parciales	050
Art. 6.8.- Delimitación de sectores y Unidades de Actuación. Ejecución	050
TITULO SEPTIMO: REGIMEN DEL SUELO URBANO	
CAPITULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.	
Art. 7.1.- Definición y delimitación	051
Art. 7.2.- Ordenación del suelo urbano en el Plan General	051
Art. 7.3.- Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano	052
Art. 7.4.- Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano	052
Art. 7.5.- Cambios de uso en el suelo urbano	052
Art. 7.6.- Actuaciones urbanísticas previas a la aprobación del planeamiento preceptivo según el Plan General	053
CAPITULO 2.- GESTION DEL SUELO URBANO. APROVECHAMIENTO URBANISTICO.	
Art. 7.7.- Determinaciones de gestión en las áreas de suelo urbano de régimen especial	054
Art. 7.8.- Aprovechamiento urbanístico en el Suelo Urbano	054
Art. 7.9.- Supuestos de reparcelación económica	054
Art. 7.10.- Ejecución de obras de urbanización	055
Art. 7.11.- Pago de los gastos de urbanización	055
Art. 7.12.- Valor urbanístico. Valoraciones en suelo urbano	055

DILIGENCIA
El Sr. Secretario Municipal Sr. Juan José Martínez Martínez, en virtud de lo acordado en la Junta de Gobierno Municipal de fecha 12 de marzo de 2004, en Alajero, a 2 de marzo de 2004.

La Secretaria Municipal
Fdo. Patricia G. Trujillo Méndez.

**TITULO OCTAVO:
CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO**

CAPITULO 1.- LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO.

- Art. 8.1.- Patrimonio Histórico 056
- Art. 8.2.- Protección del Patrimonio Histórico 056
- Art. 8.3.- Precatálogo de Protección 056
- Art. 8.4.- Planes y Normas Especiales para la protección 056

**CAPITULO 2.-
PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y MONUMENTAL.**

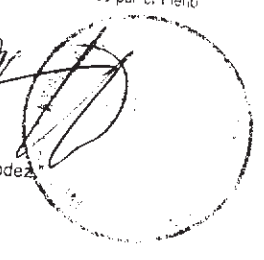
- Art. 8.5.- Ámbito de la protección 057
- Art. 8.6.- Niveles de protección 057

SECCION PRIMERA: Normas de Protección.

- Art. 8.7.- Régimen de usos 058
- Art. 8.8.- Condiciones generales de los tipos de obra autorizables en los edificios sometidos a protección 058
- Art. 8.9.- Nivel A. Obras permitidas 058
- Art. 8.10.- Nivel B. Obras permitidas 059
- Art. 8.11.- Protección de la parcela 059
- Art. 8.12.- Supresión de elementos añadidos 059
- Art. 8.13.- Documentación para solicitud de licencia de obras sometidos a Protección 059

* DILIGENCIA para haber cumplido con el trámite de inscripción en el Libro de Registro de la Ley de Patrimonio Cultural, de conformidad con el artículo 10 de la Ley de Patrimonio Cultural, en el mes de mayo de 2004, por el Sr. Secretario de la Municipalidad de Alajuela, Sr. Juan Carlos Rodríguez, en el marco de la Ley de Patrimonio Cultural, Ley N. 7.450, de 2003, y sobre bases por el Pleno Municipal de mayo de 2004.

La Secretarías
Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez



**CAPITULO 3.- PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES,
PAISAJES, SITIOS HISTORICOS Y
ZONAS ARQUEOLOGICAS.**

- Art. 8.14.- Ámbito de protección 061
- Art. 8.15.- Condiciones de uso 061
- Art. 8.16.- Condiciones de protección 061
- Art. 8.17.- Niveles de protección para los yacimientos arqueológicos 061

TITULO NOVENO: CONDICIONES DE USO

CAPITULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES.

- Art. 9.1.- Definición 062
- Art. 9.2.- Aplicación 062
- Art. 9.3.- Clasificación de los usos 062
- Art. 9.4.- Usos permisibles 063
- Art. 9.5.- Diferentes usos de un mismo edificio 063

CAPITULO 2.- USO RESIDENCIAL.

- Art. 9.6.- Definición y clases 064
- Art. 9.7.- Aplicación 064

SECCION PRIMERA: Condiciones de la vivienda.

- Art. 9.8.- Condiciones generales 065
- Art. 9.9.- Programa de la vivienda 065
- Art. 9.10.- Dotación para minusválidos 065
- Art. 9.11.- Dotación de aparcamiento 066

- Art. 9.45.- Sustitución de los equipamientos existentes 077
- Art. 9.46.- Condiciones especiales de implantación del Equipamiento 078

SECCION PRIMERA: Condiciones Particulares.

- Art. 9.47.- Equipamiento Docente 078
- Art. 9.48.- Equipamiento de Ocio 078
- Art. 9.49.- Equipamiento Deportivo 078
- Art. 9.50.- Mercados centrales de comercio básico 078
- Art. 9.51.- Servicios de la Administración 079
- Art. 9.52.- Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica 079

CAPITULO 6.- USO DOTACIONAL PARA LAS COMUNICACIONES.

SECCION PRIMERA: Disposiciones Generales.

- Art. 9.53.- Definición 080
- Art. 9.54.- Aplicación 080
- Art. 9.55.- Pavimentación de las vías públicas 080
- Art. 9.56.- Servicios del automóvil 080
- Art. 9.57.- Normativa de aplicación al Sistema Aeroportuario y Su zona de influencia. 081

CAPITULO 7.- USO DOTACIONAL PARA ESPACIOS LIBRES.

- Art. 9.58.- Definición y clases 082
- Art. 9.59.- Condiciones generales 082
- Art. 9.60.- Parques Urbanos 082

- Art. 9.61.- Parques Deportivos, Culturales y Recreativos 083
- Art. 9.62.- Jardines y Plazas 083
- Art. 9.63.- Supresión de barreras arquitectónicas en espacios libres 083

**TITULO DECIMO
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS**

CAPITULO PRELIMINAR.

- Art. 10.1.- Definición 085

CAPITULO 1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EN TIPOLOGIA DE EDIFICACION CERRADA

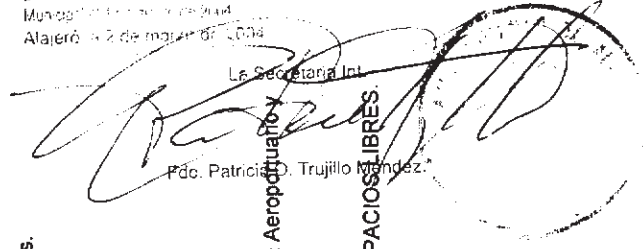
- Art. 10.2.- Definición, Ámbito y Uso Característico 086
- Art. 10.3.- Parcela mínima 086
- Art. 10.4.- Alineaciones y rasantes exteriores 086
- Art. 10.5.- Chafanes 086
- Art. 10.6.- Fondo edificable máximo 087
- Art. 10.7.- Posición respecto a la alineación exterior 087
- Art. 10.8.- Altura máxima 087
- Art. 10.9.- Edificios de esquina o con varias fachadas 087
- Art. 10.10.- Edificios colindantes con alturas diferentes 087

CAPITULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EN TIPOLOGIA DE EDIFICACION ABIERTA.

- Art. 10.11.- Definición, ámbito y Uso Característico 088
- Art. 10.12.- Condiciones dimensionales mínimas de las parcelas. 088

* DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajero, aprobado por el Ayuntamiento de Alajero el día 2 de mayo de 2004 y modificado por el Pleno Municipal de Alajero el día 2 de mayo de 2004.

La Secretaria Int.
Pdo. Patricia D. Trujillo Méndez.





* DILIGENCIA para tener en cuenta el contenido de este documento en el
Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Medellín, en el momento de inscribir el presente documento, para
conformar el expediente de inscripción del mismo en el Registro de
Medellín, en el momento de la inscripción.
Atyéndolo a esta medida, se firma.

La Señora
[Handwritten Signature]
Fdo. Patricia C. Trujillo-Mendez

TITULO PRIMERO

VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.1. Naturaleza, ámbito y contenido.

1. El Plan General de Ordenación de Alajeró es el instrumento de ordenación urbanística del Municipio, para lo que define los elementos de su estructura general y la ordenación pormenorizada, organizando su gestión y estableciendo el régimen jurídico-urbanístico aplicable a cada clase y categoría del suelo.
2. Con arreglo a la legislación urbanística vigente quedan sujetos al Plan General (en adelante PGOU) todos los actos que tiendan a transformar el estado o utilización del suelo o de la edificación, sin perjuicio de las determinaciones del planeamiento de ordenación territorial de jerarquía superior y de las de la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 1.2. Vigencia, derogaciones y régimen transitorio.

1. El Plan General entrará en vigor a partir del transcurso de quince días desde la publicación íntegra de su texto aprobado definitivamente (artº 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local) y tendrá vigencia indefinida, según dispone el artículo 154 del "Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" (en adelante Reglamento de Planeamiento o R.P.), sin perjuicio de las revisiones o modificaciones que puedan proceder con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.
2. El presente Plan General deroga y sustituye al anterior Plan General con aprobación definitiva de 29 de julio de 1.997.
3. Los planes parciales o especiales y cualesquiera otras figuras de ordenación equivalentes que a la entrada en vigor del Plan General se encuentren "en curso de ejecución" con arreglo a la legislación urbanística (Plan Parcial de Santa Ana), mantendrá su vigencia cuando así se señale en las fichas particulares de ordenación correspondientes, con las condiciones que en cada caso se establezcan.
4. Serán en todo caso de aplicación a este plan las determinaciones del Plan General referentes a aspectos no regulados en la normativa particular de los mismos. Los casos de interpretación dudosa que pueda presentar la normativa de tal planeamiento se resolverán también por referencia a la del Plan General.

* DILIGENCIA en la que se hace constar que el presente texto refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró, en su versión definitiva, ha sido aprobado por el Pleno Municipal de Alajeró, en su sesión de 29 de julio de 1997, y por el Pleno Municipal de Alajeró, en su sesión de 29 de noviembre de 2007, y aprobado por el Pleno Municipal de Alajeró, en su sesión de 2 de marzo de 2009.

La Secretaria Int.

Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez

Enero 2009

Artículo 1.3. Efectos.

La entrada en vigor del Plan General produce los siguientes efectos:

- a) Publicidad. Supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar u obtener información escrita sobre su contenido en la forma que se regula en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
- b) Ejecutoriedad. Implica la declaración de utilidad pública de los proyectos y obras en él previstas, la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para llevar a cabo sus determinaciones.
- c) Obligatoriedad. Supone el deber legalmente exigible de cumplimiento exacto de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y otros Organismos de la Administración Pública como para los particulares.

Artículo 1.4. Revisión.

1. A los ocho años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de su revisión, que procederá en cualquier caso cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Si se aprueba un Plan de ámbito supramunicipal o se modifica la legislación aplicable en forma que lo haga necesario.
- b) Si por evolución de las necesidades colectivas o entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente resulta necesaria una reconsideración significativa del modelo territorial establecido o la alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural tal como se definen en el Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo de Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, Ley 9/99 y de Espacios Naturales (en adelante DL 1/2000).
- c) En los demás supuestos previstos en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 1.5. Modificación.

1. Se entenderá por Modificación del Plan General el desarrollo del supuesto previsto en el artículo 46.3 del DL 1/2000.

2. No se considerarán modificaciones del PGOU:

- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción reservado al planeamiento de rango inferior en desarrollo del Plan General
- b) Los pequeños reajustes que justificadamente se planteen en ejecución del Plan General al delimitar las unidades de actuación, siempre que no supongan afección a los Sistemas Generales o espacios libres públicos de otra clase.
- c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales e Instrucciones Departamentales de los Organismos Públicos y Empresas dependientes de la Administración Municipal para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, estén o no previstas en estas Normas.

3. Cualquiera que sea su magnitud o trascendencia, toda modificación deberá justificarse por contraste con las correspondientes determinaciones del Plan General y demostrar su coherencia con el resto de determinaciones del mismo, en todos sus aspectos, al nivel de estudio y precisión documental adecuado al caso.

Artículo 1.6. Interpretación del Plan General

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que con arreglo a la Ley procedan.

2. Si a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos del apartado siguiente subsistiese imprecisión o contradicción en las determinaciones del Plan, se tramitarán los instrumentos aclaratorios necesarios, salvo que por la reducida significación del objeto proceda su interpretación simple con arreglo al apartado anterior. En tales casos prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos privados y equipamientos colectivos públicos, a la mayor superficie de espacios libres, a la mayor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y a la satisfacción de los intereses más generales.

3. Los distintos documentos del PGOU integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y gráficos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

Los Planos de Ordenación son expresión gráfica de los preceptos susceptibles de ello. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados.

Sin embargo no debe pretenderse deducir de éstos últimos (trazos o tramas) precisiones superiores al error admisible por razón de la escala.

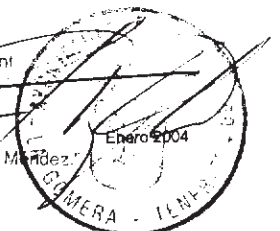
En todo caso se considerará siempre una jerarquía de fuentes interpretativas en el siguiente orden:

- Descripción o cuantificación expresa en forma escrita en las Normas Urbanísticas, Fichas de Ordenación Pormenorizada y Memoria.
- Planos.
- Regularidad y/o continuidad de los trazados.
- Criterios generales de planeamiento.
- Posición relativa de los trazos respecto a edificaciones u otros elementos preexistentes que figuren en los planos.

* DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento constituye la Relación de Planos que se han de tener en cuenta para la interpretación y cumplimiento de los artículos 1.6 y 1.7 de la Ley 1/2004 de Ordenación y Gestión Municipal de la Comunidad Autónoma de Canarias, en relación con la Ley Municipal 1 de marzo de 2004.
Alajeró, a 2 de marzo de 2004

La Secretaria Int.

Fdo. Patricia O. Trujillo Martínez



TITULO SEGUNDO

DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1. Órganos Ejecutores.

1. El desarrollo y ejecución del Plan corresponde al Ayuntamiento, con la participación de los particulares establecida en la legislación y regulada en estas Normas.
2. Corresponde a los Organismos de la Administración Central y de la Comunidad Autónoma Canaria el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su ámbito de responsabilidad, sin perjuicio del principio de cooperación interadministrativa para alcanzar la coordinación de las diversas actuaciones sobre el territorio, establecido en el artículo 4 del Decreto Legislativo 1/2000.

Artículo 2.2. Instrumentos de actuación urbanística.

El desarrollo del Plan General requiere la aprobación previa del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo en el que se actúe, de acuerdo a la legislación urbanística aplicable.

Para su realización se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación urbanística.
- b) Instrumentos de ejecución.

* DILIGENCIA en la que consta que el presente documento pertenece al texto Refundido del P.G.O. de Alajero que entró en vigor el día 1 de enero de 2004, mediante el Pleno Municipal de 12 de marzo de 2004 y la ratificación de los regidores acordada en el COMPRO en día 18 de diciembre de 2003 y acordada por el Pleno Municipal el 3 de marzo de 2004.
Alajero, a 2 de marzo de 2004.

La Secretaria Int.

Edo. Patricia O. Trujillo Mando

CAPITULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION URBANÍSTICA

Artículo 2.3. Clases.

Según tengan o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo del Plan General se agrupan en dos especies:

- a) Instrumentos de planeamiento urbanístico (Planes de desarrollo).
- b) Figuras complementarias.

Artículo 2.4. Instrumentos de Planeamiento urbanístico.

El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante los tipos de planes establecidos en la legislación urbanística vigente en función de las clases y categorías del suelo que desarrollen.

Artículo 2.5. Figuras Complementarias.

A efectos de este Plan se consideran Figuras Complementarias, además de las previstas en el DL 1/2000, las siguientes:

a) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

1. Se consideran Ordenanzas Especiales, además de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización a que se refiere el artículo 40 del DL 1/2000 y que tiene carácter complementario a las presentes Normas de PGOU, todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento de las mismas, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga, sin que afecten en ningún caso a la edificabilidad ni al aprovechamiento urbanístico de las fincas.

b) Registro de bienes catalogados y de servidumbres.

1. Con fines de control para la redacción y ejecución del planeamiento y de publicidad, se formará un Registro en el que se inscribirán todos los elementos y conjuntos urbanos o naturales del término municipal que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.

2. En dicho Registro se incluirán los bienes que figuren en los Catálogos complementarios del Plan General y de los Planes Especiales o Parciales, así como aquellos otros elementos, conjuntos y terrenos que hayan sido objeto de declaraciones reguladas por las legislaciones del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, y los que se encuentren afectados por servidumbres o limitaciones de uso especiales de derecho público en virtud de otros regímenes sectoriales.

3. El Registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico conforme a las presentes Normas.

c) Todas las figuras de planeamiento que ~~con este carácter complementario~~ **en aplicación de la** legislación urbanística resulten necesarias.

DECLARACIÓN para hacer constar que el presente documento pertenece al Plan General de Ordenación Urbánística de Alajeró, y es competencia de la Corporación Municipal de Alajeró, en virtud de la Ley 1/2000, de 28 de diciembre de 2000, y aprobada por el Pleno Municipal el 2 de marzo de 2004.

La Secretaria Iel.
Enero 2004
Edo. Patricia O. Trujillo Mendez
TENERIFE

CAPITULO 3.- INSTRUMENTOS DE GESTION Y DE EJECUCION DEL PLAN GENERAL.

Artículo 2.6. Unidades de Actuación.

1. La ejecución del Plan General se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de terrenos destinados a dotaciones y vías públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización.
2. A tales efectos, el Plan General delimita Unidades de Actuación en las que, en función de sus objetivos, se establecen las determinaciones de gestión previas a los actos de urbanización y/o edificación y del establecimiento de los distintos usos autorizados, cuyo cumplimiento conllevará a la adquisición gradual y progresiva de las facultades urbanísticas por parte de los particulares.
3. Cuando no estuviese contenida en el presente ordenamiento, la determinación y delimitación de las Unidades de Actuación, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por la legislación urbanística aplicable.
4. Podrá ser declarada la innecesaridad de Unidades de Actuación delimitadas si por otros medios se obtienen los objetivos urbanísticos que plantea el Plan General y queda salvaguardado el principio de equidistribución de cargas y beneficios.
5. A su vez, las Unidades de Actuación podrán ser fraccionadas en base a criterios coherentes con la ordenación urbanística del Plan, con la parcelación y topografía de los terrenos, así como aquellos otros criterios que pudiera ser necesario aplicar en función de las características propias de la Unidad que se segrega, debiendo en todo caso mantenerse al máximo la proporcionalidad entre cargas y beneficios entre las distintas subunidades que se creen.

Artículo 2.7. Sistemas de Ejecución.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de ejecución (privados o públicos) previstos por el DL 1/2000.
2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de ejecución atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y cuando éste no lo indicare lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren, dando preferencia a los sistemas de ejecución privada y al público de cooperación, salvo cuando razones de interés público, de urgencia o necesidad exijan la expropiación o la aplicación del sistema de ejecución forzosa.
3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la Unidad de Actuación.
4. Para el desarrollo de las unidades de Actuación por los distintos sistemas se estará a lo determinado en la legislación urbanística aplicable.
5. El sistema de expropiación forzosa por razones de urbanismo se adoptará, en su caso, en cumplimiento de alguna de estas finalidades:
 - a) Para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o de alguno de sus elementos.
 - b) Para llevar a efecto actuaciones urbanísticas aisladas en suelo urbano.
 - c) En Asentamientos en Suelo Rústico.

TITULO TERCERO

DIVISIONES DEL SUELO Y RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPITULO 1.- DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Artículo 3.1. División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria. Suelos no aptos.

1. Atendiendo a su morfología, posición y funcionalidad, el Plan General clasifica el suelo de la totalidad del municipio en las categorías de "rústico", "urbanizable" y "urbano".

2. El suelo rústico es aquel al que el Plan –en función de los parámetros establecidos en el artículo 54 del DL 1/2000-, reconoce valor agropecuario, natural o paisajístico, etc., u otro tipo de potencialidad productiva, y lo excluye del proceso urbanizador. Su delimitación general y categorías aparecen fijadas en los Planos de Régimen, Clasificación y Gestión del Suelo. Su régimen urbanístico se recoge en el Título V de estas Normas.

3. El Suelo Urbanizable es aquél que el Plan destina a soporte del crecimiento urbano previsto. Su delimitación y división en sectores y categorías aparece en los Planos de Régimen, Clasificación y Gestión del Suelo y su régimen en el Título VI de estas Normas.

4. El suelo urbano comprende las áreas consolidadas y no consolidadas, dotadas o no de servicios urbanísticos al aprobarse El Plan General. Se delimita en los Planos de Régimen, Clasificación y Gestión del Suelo y se regula en el Título VII de estas Normas.

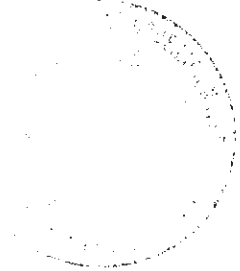
5. Las condiciones naturales de topografía determinan límites iniciales a la utilización urbanística del suelo.

Salvo el suelo que el Plan General clasifica directamente como Urbano por su estado de consolidación o por resultar necesario para consolidar determinadas áreas y delimita en su documentación gráfica, los barrancos, acantilados, cerros y otros accidentes topográficos cuya pendiente media exceda del 45% son intrínsecamente no aptos para la urbanización y determinarán, en su caso, el límite exterior de los suelos urbanos o urbanizables.

Los coeficientes de aprovechamiento medio de cada área o sector estarán siempre referidos a su superficie neta de suelo apto para la urbanización, por lo que será preciso excluir los suelos interiores al mismo de pendiente superior al 45% para calcular el aprovechamiento total admitido, aplicando sólo al resto el coeficiente de edificabilidad asignado al sector, sea cual sea el destino concreto de dichos suelos abruptos en la ordenación o las transformaciones que de los mismos se propongan.

* DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece a la Refundición del Plan General de Ordenación Urbánística de Alajero, elaborado por el Ayuntamiento de Alajero, en virtud de la Ley 1/2004, de 28 de febrero, por la que se aprueba la Ley Orgánica 2/2004, de 28 de febrero de 2004, y modificada por el Plan Municipal de marzo de 2004.
Alajero, a 2 de marzo de 2004.

La Secretaria Int.
Enero 2004
Edu. Patricia O. Trujillo Méndez
TENERIFE



Artículo 3.2. División del suelo en razón de su ordenación y características.

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General y a las características y grado de consolidación y ordenación, se distinguen las siguientes clases y categorías del suelo:

A) En el suelo urbano (SU)

- a) Suelo Urbano Consolidado (SUC), que cumpliendo las condiciones del artículo 50 a) 1 del DL 1/2000, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y este Plan General.
- b) Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), que no cumple las citadas condiciones del artículo 50.a) 1, ordenado o no ordenado por el Plan General y remitido o no a planeamiento parcial o especial para su desarrollo.

B) En el Suelo Urbanizable:

- a) Sectores de Suelo Urbanizable (SAU) sectorizado (S), ordenado (O) (Residencial no turístico e Industrial o Terciario no estratégicos), y no ordenado (NO), sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes (PP).
- b) Suelo Urbanizable No Sectorizado (SAU-NS) de las siguientes categorías:
 - Suelo Urbanizable Turístico (SAU-NST).
 - Suelo Urbanizable Diferido (SAU-D)

C) En el suelo de Sistemas Generales (urbano o urbanizable) (SG):

El Plan General remite la realización de determinados elementos del sistema general (SG) a una ordenación detallada por medio de Planes Especiales (PE).

2. La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de Planeamiento de desarrollo figura en los Planos de Régimen y Gestión del Suelo y fichas de ordenación. La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en los Títulos V, VI y VII de estas Normas, según la clase de suelo de que se trate, complementada con las instrucciones particulares que figuran en las fichas de ordenación para cada área o sector.

El presente texto refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajero, con el contenido del documento que constituye el Plan General de Ordenación Urbanística de Alajero, aprobado por el Pleno Municipal el día 23 de diciembre de 2003 y aprobado por el Pleno Municipal el día 2 de marzo de 2004.

Secretaria
Pdo. Patricia O. Trujillo Méndez

CAPITULO 2.-

INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.

Artículo 3.3. Situaciones de fuera de ordenación.

1. A los efectos previstos en la legislación urbanística vigente, se consideran disconformes con el planeamiento las construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

- a) Las que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto del sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.
- b) Las que se encuentren situadas en el Suelo Urbanizable o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporadas a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.
- c) Las que estén destinadas a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.
- d) Las que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente. En estos casos será de aplicación lo previsto en el artículo 9.2.

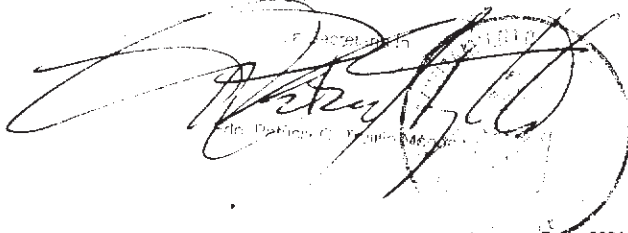
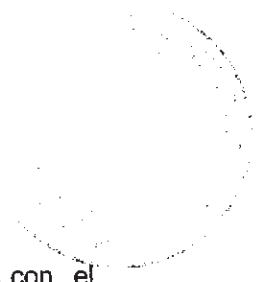
2. En los edificios e instalaciones que no encontrándose en ninguna de las situaciones señaladas en el punto anterior tengan alguna otra disconformidad con el Plan pero se encuentren amparados por licencias concedidas con arreglo al planeamiento anterior, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de diez años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas, salvo que expresamente se señale lo contrario en la normativa particular aplicable.

3. La calificación como Fuera de Ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Precatálogo de edificios protegidos del Plan General o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

4. Se redactará un Plan Especial de Ordenación que contendrá un Catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1.997 a los efectos referidos en el citado Decreto y en la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias (DL-1/2000).

El presente texto es el resultado de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Alajeró, en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del Decreto 11/1.997, de 11 de febrero de 1997, y en el artículo 10.1 de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias (DL-1/2000), de 12 de febrero de 2000.

El Secretario Municipal
[Firma]
Alcalde del Ayuntamiento de Alajeró



CAPITULO 3.- CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO.

Artículo 3.4. Aprovechamiento Urbanístico.

1. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determinan el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande, de acuerdo a las determinaciones de la legislación urbanística aplicable.
2. Las determinaciones del planeamiento que definen el contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización salvo en los supuestos que la Ley define, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (DL-1/2000) y el Plan General, que las cargas y beneficios resultantes de la ordenación se distribuyan equitativamente.
3. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General, la delimitación de las unidades de actuación conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar estos requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.

Artículo 3.5. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el Plan General a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por el propio planeamiento.

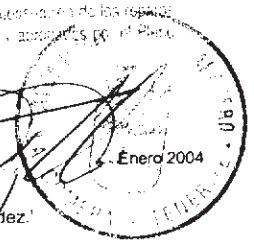
Tal como determinan los artículo 71, 72 y 73 del DL 1/2000, la aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en las condiciones y plazos establecidos por el Plan General o, en su caso, legislación urbanística aplicable.

Además de las determinaciones señaladas en el Capítulo III del Título II del DL 1/2000, son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

1. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven a la Unidad de Actuación de que se trate, conforme al artículo 46 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y en los términos que establezcan el Plan General o el posterior planeamiento para su desarrollo.
2. La ejecución de las obras de urbanización correspondientes, conforme al Plan, a la Unidad de Actuación, o a la parcela en su caso, en los plazos previstos.
3. La sujeción del uso de los predios con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.

* DILIGENCIA para hacer constar que el contenido de este PLAN GENERAL de Ordenación Urbanística de Alajeró, refundido en el DL 1/2000, ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Alajeró en sesión plenaria celebrada el día 2 de marzo de 2004 y aprobada por el Pleno Municipal en sesión plenaria celebrada el día 2 de marzo de 2004.

La Secretararia
[Firma]
Dña. Patricia C. Trujillo Méndez



4. La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

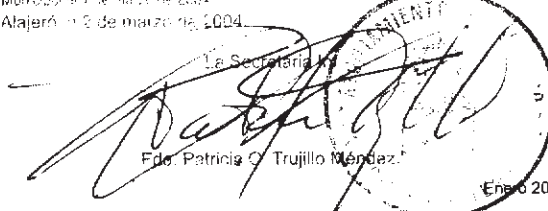
Artículo 3.6. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

El régimen de aprovechamiento propio de cada predio viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al Area de Suelo Urbano, Sectores del Suelo Urbanizable, o al ámbito de gestión en que se encuentre.

Artículo 3.7. Aprovechamiento derivado de bienes de dominio público.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público desafectadas por el Plan General generasen edificabilidad y ésta fuere atribuida con carácter conjunto al área de ordenación o de actuación en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución del Plan no corresponderá en ningún caso a los restantes propietarios de la unidad, sino que será apropiada por la Administración, que sufragará la parte proporcional de cargas correspondientes.

DECLARACIÓN de inscripción que el presente documento constituye el texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbánística de Alajeró, aprobado por el Ayuntamiento de Alajeró el día 29 de abril de 2004 y convalidado por el Consejo de Gobierno de la Diputación Provincial de Huelva el día 23 de diciembre de 2003 y acordado por el Pleno Municipal el día 1 de marzo de 2004.

La Secretaria

Edo. Patricia O. Trujillo Méndez

Artículo 4.2. Regulación de los Sistemas Generales.

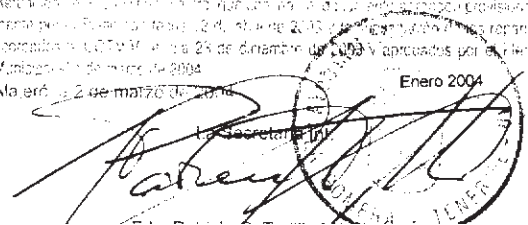
1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en los Capítulos 5 y siguientes del Título IX dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.
2. En los Planos de Régimen y Gestión del Suelo, bajo la denominación SG seguido de las siglas PE, se determinan aquellos elementos de los sistemas generales cuya ordenación, regulación y ejecución el Plan General prevee que se sometan a su desarrollo posterior a través de la formulación de un Plan Especial. Esta determinación no supone limitación alguna en la facultad municipal de sujetar a Plan Especial la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales.
3. Entre tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el número precedente y salvo indicación en contrario de las normas particulares correspondientes, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones contenidas en las referidas normas particulares
4. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores de Suelo Urbanizable delimitados por el Plan General requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio, en todo caso, de la facultad municipal de acometerla, si circunstancias urbanísticas excepcionales y debidamente motivadas lo aconsejaren.

Artículo 4.3. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determinan el presente Plan General y deberán transmitirse al Municipio con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.
2. Los terrenos de sistemas generales fijados por el Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Municipio.
3. Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Municipio o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable.
4. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Municipio quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan en el presente Plan, de conformidad con lo dispuesto en el DL 1/2000 y su desarrollo reglamentario.

Artículo 4.4. Procedimiento de obtención de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan General prevee la obtención de los terrenos destinados a Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada, distinguiendo aquéllos para los que ha previsto la expropiación forzosa ú Ocupación Directa (bien sea mediante la ejecución de sectores o unidades completas, bien por actuación específica) de los que han de ser obtenidos como carga urbanística



CAPITULO 2.- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EN SU OBTENCIÓN AL SUELO URBANIZABLE

Artículo 4.6. Adscripción de terrenos y adjudicación de excesos de aprovechamiento.

1. Los sectores de Suelo Urbanizable para los que el Plan General fija un aprovechamiento real, materializable, tendrán adscritos para su obtención un quantum de suelo destinado a sistemas generales que se fijan en el Volumen 3 de documento de Normativa Específica (Fichas de Ordenación Pormenorizada).

A tal fin, dichas superficies de sistemas generales se han tenido ya en cuenta en el cálculo y fijación del Aprovechamiento Medio global del Suelo Urbanizable.

Entre las superficies referidas en el apartado anterior se incluirán necesariamente los suelos destinados a sistemas generales que resulten interiores a aquellos sectores en la cuantía que se fija, así como los destinados a sistemas generales exteriores que se adscriban al sector correspondiente por el presente Plan General.

2. En cumplimiento de lo requerido en el número precedente, los Planes Parciales que se formulen en desarrollo de los referidos sectores de Suelo Urbanizable, especificarán la cuantía del exceso de aprovechamiento imputable al sector, así como la que corresponde a cada uno de las Unidades en que en su caso se divida cada Plan Parcial. En dichas unidades se incluirá obligatoriamente la totalidad de la superficie de los sistemas generales interiores al sector correspondiente.

Los referidos excesos de aprovechamiento, tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación, deberán adjudicarse a los propietarios de suelos destinados a sistemas generales adscritos al Suelo Urbanizable, siempre que no se aplique a los mismos el instituto expropiatorio, o a la Administración actuante en otro caso.

3. Los terrenos específicos de sistemas generales exteriores al sector, que hayan de adscribirse al mismo para compensar su exceso de aprovechamiento podrán ser concretados a la formulación de los correspondientes Planes Parciales por los particulares que los hayan redactado o por el Ayuntamiento. Si no se contuvieran en los Planes Parciales, la adscripción particular de tales terrenos la realizará el Ayuntamiento al ocupar o expropiar los terrenos, o en cualquier momento, de oficio o a petición de los interesados.

Artículo 4.7. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo destinado a sistemas generales.

1. Cuando no se actúa mediante el sistema de expropiación, los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme a el Plan General, estén adscritos al Suelo Urbanizable, serán compensados mediante la adjudicación de otros terrenos en tales sectores que tengan exceso de aprovechamiento respecto al medio de esa clase de suelo.

2. Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos afectados el porcentaje del aprovechamiento medio global del Suelo Urbanizable que esté establecido según la legislación urbanística aplicable y según la regulación contenida en el Título VI de estas Normas.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en el sector, unidad o ámbito en que hayan de hacer efectivo su derecho, a partir del momento de la adscripción de sus terrenos al mismo, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

DISPOSICIÓN para hacer constar que el contenido de esta ordenanza es el que se refiere en el artículo 4.º de la Ley 1/2004, de 28 de febrero, por la que se modifica el artículo 1.º de la Ley 1/2004, de 28 de febrero, por la que se aprueba el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Alajero, de 2 de diciembre de 2003 y acordado por el Pleno Municipal de 1 de marzo de 2004.

costes de urbanización del polígono.

Esta contribución a los costes de urbanización podrá ser igualmente asumida, con idéntica compensación, por la Junta de Compensación o único propietario del correspondiente polígono, conforme al artículo 177.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, tanto en el caso de que se haya producido la adscripción de propietarios de suelo destinado a sistemas generales como en el supuesto de que esté pendiente.

3. La titularidad dominical del Ayuntamiento sobre los terrenos de sistemas generales adscritos a Suelo Urbanizable en los que no se haya ejercido la expropiación, se producirá por subrogación real, en el momento en que se inscriban registralmente la reparcelación o el proyecto de compensación definitivamente aprobado, conforme a lo dispuesto en el artículo 179 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. En el supuesto de que en el momento de la referida inscripción aún no hubieran sido adscritos al ámbito, unidad o sector en que se localice el exceso de aprovechamiento todos o algunos de los propietarios de sistemas generales para quienes el Plan prevé la repetida adscripción, el Ayuntamiento mantendrá la titularidad fiduciaria de las parcelas resultantes de la reparcelación o compensación en que se localice aquel aprovechamiento, hasta su final adjudicación, detrayendo en su caso los costes de urbanización.

CAPITULO 3.- EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 4.11. Ejecución Material.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida de acuerdo con las previsiones del Plan General y con base en las siguientes determinaciones:

- a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga el presente Plan General.
- b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los sistemas generales en suelo urbano como en los establecidos a cargo del Suelo Urbanizable.
- c) Por la Administración Pública y los particulares de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en Suelo Urbanizable y Urbano, o Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 63.3 y 85.1 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 4.12. Determinaciones particulares.

El Volumen 3 (Normativa Urbanística Específica) contiene las determinaciones particulares de adscripción de cada uno de los sistemas generales en relación con el desarrollo del Suelo Urbanizable.

* DIFERENCIA para haber construido el programa de ejecución de las obras de
Reforma de Prolongación de las obras de saneamiento de las viviendas urbanas
muestre por el Pleno del Ayuntamiento de Alajero el día 24 de octubre de 2004
acordando la GUTMAY el día 24 de diciembre de 2004 y aprobados por el Pleno
Municipal el 1 de marzo de 2004
Alajero, a 2 de marzo de 2004

La Secretaria Int.

Pdo. Patricia O. Trujillo Méndez

CAPITULO 2.- CONDICIONES GENERALES

Artículo 5.3. Parcelaciones y segregaciones rústicas.

En suelo rústico sólo podrán realizarse parcelaciones o segregaciones de finalidad agraria que se ajusten a la normativa sectorial correspondiente y/o, en su defecto, a las determinaciones de este Plan.

Artículo 5.4. Condiciones de las parcelaciones y segregaciones rústicas.

No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la regulación agraria o de la establecida en este Plan para cada categoría de suelo, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de ese mínimo.

Con independencia de que se determine por el Organismo correspondiente la Unidad Mínima de segregación, no se podrán segregar unidades inferiores a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) en cualquier caso, excepto en los Asentamientos Rurales en que las segregaciones se autorizarán de acuerdo a la dimensión de la parcela mínima establecida por el Plan General para dichos asentamientos.

Las correspondientes licencias se ajustarán a lo previsto en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización y a lo dispuesto en la Legislación urbanística aplicable.

Artículo 5.5. Núcleo de población. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza del suelo rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas que pretendan dar lugar a la formación de nuevos núcleos de población.
2. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.
3. No tendrán el carácter de nuevo núcleo de población a efecto de las limitaciones del presente artículo las entidades rurales preexistentes y reconocidas como tales en el Plan General (Asentamientos Rurales y Agrícolas). Será de aplicación al ámbito de estos asentamientos, según su delimitación en el Plano de Categorización y Ordenación Pormenorizada del Suelo, la regulación que se establece en el Capítulo V del presente Título.

* DIFERENCIA para hacer constar que el presente documento, por el que se modifica el Plan General de Ordenación Urbanística de Alajero, aprobado por el Ayuntamiento de Alajero el día 20 de diciembre de 2003 y aprobado por el Ayuntamiento de Alajero el día 20 de diciembre de 2003 y aprobado por el Ayuntamiento de Alajero el día 1 de marzo de 2004.
Alajero, a 2 de marzo de 2004.

La Secretaria Int.

Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez

Enero 2004

CAPITULO 3.- CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION EN EL SUELO RÚSTICO.

Artículo 5.6.- Usos característicos del Suelo Rústico.

Se consideran genéricamente usos característicos del suelo rústico los siguientes:

- a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca.
- b) Los de defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

Artículo 5.7. Usos permitidos y Prohibidos en el Suelo Rústico.

1. Sin perjuicio de lo que establezcan los correspondientes Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos previstos en el DL-1/2000, para el Parque Nacional de Garajonay (G-0), el Paisaje Protegido G-13 (Orone), el Monumento Natural G-10 (La Caldera) y el Sitio de Interés Científico G-14 (Acantilados de Alajeró), son usos permitidos en el suelo rústico, -con las salvedades o limitaciones y condiciones que establece la citada Ley y en su momento establezca el Plan Insular de Ordenación, y los planes Especiales Sectoriales-, y la regulación establecida en el Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de La Gomera las que más adelante se determinan en este Plan para cada categoría del mismo.
 2. Sin perjuicio de lo que se determine reglamentariamente, las Actuaciones de interés general industriales señaladas sólo podrán autorizarse cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías que se establecen en el artículo 5.17 de estas Normas, y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio clasificadas como suelo urbano.
 3. Para autorizar la implantación de los usos referidos en el apartado 2 anterior y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:
 - a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas bien por su singular peligrosidad o molestia o que con carácter imprescindible exijan su ubicación junto a una explotación minera o agrícola cuyos productos se procesen.
 - b) La presentación de un estudio de su impacto sobre el medio, con el contenido que establece la legislación aplicable, en su caso.
- En función de dichos documentos podrá ser denegada la autorización, o señaladas las medidas para que el impacto cause el menor daño.
4. Las actividades industriales, de servicios e infraestructuras y las declaradas de utilidad pública e interés general que, en función de lo determinado en los puntos anteriores, puedan autorizarse en el suelo rústico, se sujetarán en cuanto a su uso y resto de determinaciones aplicables, al régimen establecido para las mismas en el Título Nueve de estas Normas, sobre el régimen de usos del suelo urbano.
 5. Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores y especialmente prohibidos los de roturación de montes o terrenos forestales para su cultivo agrícola.

Artículo 5.8. Edificaciones permitidas.

1. Mediante los procedimientos establecidos en la legislación y reglamentación aplicable podrán autorizarse las construcciones necesariamente vinculadas a los usos anteriores cuando resulten imprescindibles para su normal funcionamiento, siempre que entre unas y otras se mantenga la debida proporcionalidad y se satisfagan las condiciones o limitaciones aplicables por razón de la categoría de suelo de que se trate.

En los Asentamientos Rurales y Agrícolas se estará a su regulación específica con arreglo al Capítulo V del presente Título.

2. Las edificaciones se construirán siempre que sea posible con materiales de la zona, análogos en todo su perímetro. Tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales, colores y tratamiento, la edificación causará el menor impacto posible en el paisaje natural.
3. Los cerramientos de las fincas rústicas, en su caso, serán preferiblemente vegetales. Se admitirán obras de fábrica de altura no superior a un metro en mampostería de piedra vista y sobre ella valla permeable hasta una altura total de dos metros. La medición de la altura se realizará en todos los puntos del terreno inmediatamente colindante con el cerramiento.
4. Los muros de abanalamiento de fincas habrán de ejecutarse con piedra del lugar (mampostería vista), no debiendo superar en ningún caso la altura de dos metros cincuenta centímetros salvo en los de reposición de banquetes preexistentes. Se prohíben expresamente los muros de hormigón visto y hormigón ciclópeo.
5. Las construcciones se adaptarán al ambiente en que estuvieren situadas, resultando para ello de aplicación en cualquier caso lo establecido en el artículo 65 del DL-1/2000.

Artículo 5.9. Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

En las categorías del Suelo Rústico en que se autoricen de acuerdo a los artículos correspondientes de este Título y en las condiciones que establece el artículo precedente, las edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria cumplirán las siguientes condiciones:

A) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza y bodegas domésticas:

- a) Se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de todos sus linderos.
- b) No se autorizarán en fincas de superficie inferior a los 5.000 m². no incluidas en el ámbito de los Asentamientos Agrícolas.
- c) Su superficie no superará conjuntamente los veinte (20) metros cuadrados en fincas de superficie comprendida entre 5.000 y 10.000 m²., cuarenta (40) metros cuadrados en fincas con superficie superior a diez mil (10.000) m². o, caso de explotaciones colectivas (circunstancia que habrá de acreditarse documentalmente), cinco (5) metros cuadrados por agricultor con un máximo absoluto de cien (100) metros cuadrados.
- d) La altura máxima de la edificación, medida en el punto de coronación de su cubierta, será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y una sola planta.
- e) Las cubiertas se ejecutarán obligatoriamente a varias aguas y rematadas en teja curva.
- f) Los paramentos exteriores habrán de estar debidamente enfoscados y pintados, salvo que se hubieren ejecutado con mampostería de piedra vista.

B) Invernaderos o protección de los cultivos: sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate,

- a) Se separarán como mínimo diez metros de todos sus linderos.
- b) Deberán construirse con materiales translúcidos y de estructura fácilmente desmontable, con sistemas y materiales no agresivos al paisaje.
- c) Se prohibirá su instalación en los lugares de paisaje abierto y en los que ofrezcan perspectivas desde las inmediaciones de las carreteras, que puedan producir impactos negativos sobre el paisaje.
- d) Su superficie estará limitada en función de la magnitud del impacto paisajístico que produce, para lo cual resultará obligatorio la presentación de un estudio que evalúe suficiente y justificadamente el mismo, así como las medidas correctoras o minimizadoras a emplear, mediante barreras vegetales u otras.
- e) La paralización de los cultivos en invernadero por período superior a cinco años consecutivos, implicará la revisión automática de la autorización otorgada, pudiendo llevar aparejada la obligatoriedad de desmantelamiento de las zonas de invernadero fuera de uso y de retirada de los desechos correspondientes, en los plazos que la Administración Municipal determine.

* DILIGENCIA para hacer constar en el presente expediente de modificación del Texto Refundido del PGOU de Alajero, en el artículo 5.9, de acuerdo a lo establecido en el artículo 46.1 y 46.2 del Decreto de modificación de los apartados aprobados la ORDEN de 26 de diciembre de 2003 y aprobados por el Pleno Municipal el 1 de marzo de 2004.
Alajero, a 2 de marzo de 2004.

Sevilla, a 1 de Enero 2004
Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez

C) Establos y criaderos de animales:

- Se establece una superficie máxima construida para las dependencias cubiertas vinculadas a esta actividad que será proporcional a las necesidades de las mismas, no superando en ningún caso los 200 m² salvo para las de bovino que podrá incrementarse a 350 m². Estas necesidades vienen definidas por el tipo de ganado y su tamaño, según se establece en la tabla siguiente:

- Para ganado ovino: 1,5 m² por cabeza
- Para ganado caprino: 1,5 m² por cabeza
- Para ganado bovino: 4 m² por cabeza
- Para ganado porcino: 3 m² por cabeza
- Para instalaciones avícolas: 0,30 m² por cabeza
- Para otras especies no contempladas aquí se atenderá a su tamaño relativo con respecto a éstas o en su defecto a informe de la Consejería competente donde se especifique la superficie mínima necesaria para cada animal.

Estas superficies podrán sufrir ligeras modificaciones siempre que la Consejería del Cabildo Insular competente en la materia considere su necesidad para el correcto funcionamiento de la instalación.

- Se establece una parcela mínima de 1.500 m² aunque ésta será mayor en función de la superficie máxima de los establos que sea necesario construir para asegurar su correcto funcionamiento, según se detalla en la siguiente tabla:

Establos de 10 m ²	Parcela mínima de 1.500 m ²
Establos de 11 m ² a 15 m ²	Parcela mínima de 3.000 m ²
Establos de 16 m ² a 30 m ²	Parcela mínima de 5.000 m ²
Establos de 31-300 m ²	Parcela mínima de 10.000 m ²

- La superficie de la parcela no ocupada por la edificación anterior podrá ser destinada a corral descubierto (parque). Su tamaño deberá guardar relación de proporcionalidad con la edificación cubierta y estar anexa a éste. Para el cálculo de la superficie máxima del parque se tomará la superficie de 2,5 m² por cabeza salvo que el informe de la Consejería competente en la materia del Cabildo Insular indique y justifique otras cifras para el correcto funcionamiento de la instalación. El vallado perimetral de tales corrales deberá hacerse con la clase de piedra propia del lugar y en el caso de las medianías con maderas de especies forestales para las cuales sea autorizable su corta y utilización.

- La tipología de la edificación cubierta de los establos debe ser la especificada en el apartado anterior para cuartos de aperos con las modificaciones necesarias para cumplir con la normativa sanitaria y sectorial aplicables.

- Tanto la edificación cubierta como los cercados deben adaptarse a la estructura de los banales existentes, evitando grandes cortes que alteren los perfiles del terreno.

- En el caso de que se solicite en una explotación agrícola donde ya existe cuarto de aperos la instalación de una edificación vinculada a la ganadería estabulada familiar o artesanal, ésta deberá construirse anexa a dicha edificación e integrarse como una única unidad.

- Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de la materia orgánica, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni bordes de caminos.

DISPONGO para hacer saber que el presente texto urbanístico, en su totalidad, ha sido aprobado por el Cabildo Insular de Tenerife en el Pleno de 20 de marzo de 2004, en virtud de los poderes conferidos por el Decreto 1/2004, de 12 de febrero de 2004, y aprobados por el Pleno Municipal de 11 de marzo de 2004.
Alajero, a 10 de marzo de 2004

- c) Los materiales procedentes de los desmontes se verterán en lugares fijados al efecto en el momento de la concesión de la preceptiva licencia por los Servicios Municipales correspondientes.
3. En el Suelo Rústico de protección ambiental los elementos de la red viaria general requerirán en todo caso un Estudio de Evaluación de Impacto cuando así se establezca en la legislación correspondiente y con el contenido de su regulación específica, debiendo adaptarse además a las condiciones particulares a) y c) del punto anterior y a las siguientes:
- a) La altura de los desmontes no superará el equivalente al ancho de calzada en cada caso.
 - b) Se evitará al máximo la producción de terraplenes que ocupen, en proyección horizontal, una dimensión superior al ancho de la calzada. Cuando dicha situación pueda producirse, se sustituirá el terraplenado, en todo o en parte, por obras de fábrica en mampostería de piedra vista.
4. Las edificaciones vinculadas a las obras públicas tendrán una altura no superior a una planta o cuatro (4) metros.
5. Las redes de los servicios de abastecimiento de agua potable y saneamiento serán subterráneas.
6. Las redes de energía eléctrica en baja tensión y telefonía en los Asentamientos Rurales serán subterráneas. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido, aislado y adecuado a las condiciones de estética fijadas para el resto de la edificación del Asentamiento.
7. Las redes de energía eléctrica en alta y media tensión habrán de trazarse sobre suelo que no esté calificado como rústico de protección natural, cultural o paisajística. Cuando no exista otro recorrido alternativo razonable el proyecto de la red contendrá un estudio exhaustivo de las medidas necesarias para conseguir el mínimo impacto posible sobre el medio natural.

Artículo 5.12. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés general.

Cumplirán las mismas condiciones de los artículos 5.8, 5.11.1 y 5.11.3.

Artículo 5.13. Condiciones de la edificación de vivienda rural. Asentamientos Agrícolas.

1. Conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores, fuera del ámbito de los Asentamientos Rurales preexistentes y Asentamientos Agrícolas en que el presente Plan lo autorice, no se podrá establecer en el suelo rústico ninguna edificación, fija o móvil, destinada a vivienda, sin perjuicio del régimen específico de cada categoría de suelo rústico.

2. Las viviendas a que se refiere el apartado anterior a situar en los Asentamientos Agrícolas, habrán de ser aisladas. Se separarán de todos sus linderos un máximo de cinco (5) metros y diez metros (10) al eje de caminos así como un retranqueo mínimo de cinco metros respecto de ese eje, y todos sus paramentos exteriores se tratarán como fachadas. Excepcionalmente se autorizará el adosamiento cuando se trate de cubrir una pared medianera de otra edificación preexistente.

La altura máxima de la edificación en cualquier fachada será de una planta o cuatro (4) metros, resolviéndose con muros de piedra natural los desniveles que pueda presentar el terreno; la altura de estos muros no superará en ningún caso los dos (2) metros. La superficie total edificada de la

vivienda no superará los doscientos (200) metros cuadrados.

No se emplazarán en terrenos cuya pendiente sea superior al cincuenta (50) por ciento.

Habrà de cumplir en todo caso las determinaciones del artículo 5.8 que resulten de aplicación.

Se prohíben tipologías edificatorias propias del suelo urbano, debiendo poseer características propias del medio rural gomero en cuanto a materiales, cubiertas no transitables y a varias aguas, geometría simple, colores, carpintería de madera, elementos de fachadas, etc.

3. Para su autorización en los Asentamientos Agrícolas se deberá justificar:

a) Su vinculación con la explotación agropecuaria. A este efecto las fincas habrán de estar en condiciones de producción agrícola al menos en un cincuenta por ciento (50%), entendiéndose por tal la existencia de zonas preparadas mediante abancalamiento, explanaciones, etc., que justifique la implantación de la vivienda, admitiéndose una sola vivienda por parcela o explotación, incluidas las ya existentes.

b) Que se proyecta ocupar con ellas los suelos de menor rentabilidad agraria.

Artículo 5.14. Condiciones de la edificación vinculada a la acampada y campamentos de turismo.

En las categorías de suelo rústico en que se autorice el uso de acampada y sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales que le sean de aplicación (Orden 28 de julio de 1.966 y RD 2545/1982) y el trámite previsto en la legislación aplicable,

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
2. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de veinte (20) metros.
3. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada será la establecida en la reglamentación específica de la Consejería de Política Territorial.
4. Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de quince (15) metros por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela (0,015 m²/m²) y con una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
5. La finca que se destine a actividad de acampada se arbolará perimetralmente.
6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas, casetas de cualquier material y caravanas.

Artículo 5.15. Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades culturales.

En las categorías de suelo rústico en que se autorice el uso y sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales que le sean de aplicación y el trámite previsto en la legislación aplicable,

1. La actividad deberá estar relacionada con los usos característicos del suelo rústico.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de veinte mil (20.000) metros cuadrados.

veinte (20) metros a los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso quinientos (500) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.

4. La edificabilidad máxima será la correspondiente a un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela (0,1 m²/m²).

5. La ocupación de la parcela será, como máximo, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela en ambas categorías y cinco mil metros cuadrados de límite superior.

6. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción y medidas correctoras (chimeneas, silos, etc.).

7. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente con un elemento de alto fuste cada diez metros lineales como mínimo, debiendo hacerlo con doble hilera en las industrias de la categoría señalada en el punto 1.b) del presente artículo.

Esta medida de protección visual y ambiental se incrementará con la plantación de un seto vegetal en la cerca de la finca o de la fracción de la misma en que se ubiquen las instalaciones industriales autorizadas.

8. Se prohibirá el almacenamiento a la intemperie de maquinaria, elementos de producción, productos de desecho, chatarras y, en general, de todos aquellos elementos ligados a la instalación.

9. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

10. Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en la normativa del suelo urbano.

11. El diseño y los materiales y colores exteriores de los edificios industriales autorizables en suelo rústico –sin perjuicio de su propia naturaleza- habrá de adaptarse al máximo al medio y a los de las construcciones rurales tradicionales, evitándose en lo posible la mera implantación de edificaciones de características propiamente urbanas.

12. Se prohibirá la instalación de las industrias autorizables cuando las fincas en que se desean ubicar posean alta fragilidad visual.

DECLARACIÓN por el Ayuntamiento de Alajeró, en virtud de la cual se declara de interés público y de relevancia pública el presente texto refundido, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Alajeró, en su sesión ordinaria de 12 de febrero de 2004, para su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Alajeró, en su sesión ordinaria de 12 de febrero de 2004, y aprobados por el Pleno Municipal el 1 de marzo de 2004.

Alajeró, a 2 de marzo de 2004

La Secretaria Int.

Eda Patricia C. Trujillo Méndez

Enero 2004

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.

Artículo 5.18. Categorías del suelo rústico.

1. A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo rústico se divide en las siguientes categorías:

- a) Suelo rústico de protección natural (SRPN).
- b) Suelo rústico de protección Paisajística (SRPP).
- c) Suelo rústico de protección Cultural (SRPCU).
- d) Suelo rústico de protección Costera (SRPCO).
- e) Suelo rústico de protección agraria (SRPA).
- f) Suelo rústico de protección hidrológica (SRPH).
- g) Suelo rústico de protección de Infraestructuras (SRPI).
- h) Asentamientos Agrícolas (AGR).
- i) Asentamientos Rurales (AR).
- j) Suelo rústico de protección territorial (SRPT).
- k) Suelo rústico de protección minera (SRPM).

2. Sin perjuicio de su pertenencia a la categoría correspondiente, el Plan delimita a su vez áreas de suelo rústico especialmente protegido que comprende aquellos espacios del término municipal con excepcionales y singulares valores paisajísticos, geomorfológicos, de flora, fauna, u otros componentes de muy destacado rango natural, que han servido de base para su declaración por la Ley de Espacios Naturales de Canarias (Texto Refundido RD- 1/2000), o por la Ley Nacional, como Espacios Naturales Protegidos.

Se trata de los denominados Parque Nacional de Garajonay (G-0), el Paisaje Protegido G-13 (Orone), el Monumento Natural G-10 (La Caldera) y el Sitio de Interés Científico G-14 (Acantilados de Alajeró), y su régimen de usos tolerados o permitidos será el especialmente establecido por sus instrumentos de ordenación (Planes Rectores de Uso y Gestión, Planes Especiales de Protección Paisajística y Normas de Conservación), que será extensible en su aspecto más restrictivo al resto del suelo no declarado Espacio Natural pero que el Plan incluye como Suelo Rústico de Protección Natural en base a las conclusiones del estudio mediambiental.

3. El régimen específico del suelo en los Asentamientos Rurales y Agrícolas queda regulado en el Capítulo V del presente Título. Es de aplicación tanto a los asentamientos de población que conforman núcleo como a los producidos al borde de las carreteras y caminos que este Plan identifica como tales.

5. El Suelo Rústico de Protección Costera (SRPC) está constituido por las zonas de dominio público marítimo terrestre en general y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección en suelo rústico, superponiéndose -en gran medida-, en el ámbito del denominado Sitio de Interés Científico G-14 (Acantilados de Alajeró) de acuerdo a la Ley de Espacios Naturales de Canarias (Texto Refundido RD- 1/2000), por lo que, su régimen de usos para este Espacio será asimismo el especialmente establecido por su instrumento de ordenación, que a su vez habrá de cumplimentar lo establecido en la reglamentación de Costas y, supletoriamente, lo determinado en el Plan General.

* DILIGENCIA en la haber constatado que el contenido de este instrumento de ordenación es el que aparece en el expediente de tramitación de la Ley de Ordenación Urbana de Alajeró, aprobada por el Ayuntamiento de Alajeró el día 20 de febrero de 2004 y modificada por el Ayuntamiento de Alajeró el día 20 de marzo de 2004.

La Secretaria Int.
Ej. Patricia O. Trujillo Méndez
Enero 2004

Artículo 5.19. Régimen del suelo rústico protegido en general (SRPN, SRPCU, SRPP, SRPH).



1. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL Y CULTURAL (SRPN y SRPGU).

Régimen General.

Uso principal :

- Usos medioambientales.
- Conservación medioambiental así como las construcciones e instalaciones precisas para la conservación del espacio de que se trate.

Usos compatibles :

- Usos medioambiental.
- Científicos
- Educación ambiental
- Usos Recreativos
- Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados salvo los que conlleven equipo ligero, vehículos a motor o asistencia de público que se consideraran prohibidos.

Usos Prohibidos :

- Todos aquellos que puedan alterar o degradar las características naturales del territorio, en especial los que pudieran suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores naturales.
- Todos los usos e intervenciones que impliquen transformación del territorio, salvo que se justifique su carácter compatible o, en su caso, quede suficientemente acreditada su nula o escasa afección sobre los valores naturales presentes en su ámbito.
- Las caravanas con fines de lucro y recreo, y con más de 3 vehículos, a efectos de protección de los recursos naturales.

Régimen específico

1. En los ámbitos de protección natural que se encuentren dentro de Espacios Protegidos se permitirán únicamente los usos mencionados en el régimen general con carácter transitorio, hasta que se apruebe el instrumento que desarrolle la ordenación y regulación de los mismos. Una vez aprobados, el régimen aplicable será el de los Planes y Normas de dichos Espacios Protegidos. El Plan o Norma del Espacio Natural de que se trate concretará, dentro de ese marco general, los usos e intervenciones que pudieran desarrollarse en dichas áreas y sus condiciones específicas.

2. Hasta tanto se regule por el pertinente Plan Especial de Protección Paisajística en el ámbito del Paisaje Protegido de Orone; por las Normas de Conservación del Monumento Natural de La Caldera y del Sitio de Interés Científico de Acantilados de Alajero; o por el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional de Garajonay, sólo son permitidos en su ámbito los usos que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores. Esta regulación es de aplicación además para el resto de espacios categorizados por el Plan como Suelo Rústico de Protección Natural, Paisajística o Cultural.

* DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al texto Refundido de 2004, el cual fue aprobado por el Ayuntamiento de Alajero, mediante el Pleno Municipal de 2003 y aprobado por el Pleno Municipal el 1 de marzo de 2004.

La Secretaría (n)
Enero 2004
Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez

sus intervenciones siempre que se ajusten a los siguientes condicionantes, sin perjuicio de lo establecido en el régimen específico para cada categoría.

Hidráulica:

- Los depósitos de agua con destino agrícola o ganadero, que deberán ser enterrados o semienterrados de manera que no sobresalgan más de 2 m. como máximo en su punto más alto de la superficie del terreno donde se ubiquen. Las paredes exteriores deberán estar forradas con la clase de piedra más abundante del lugar o que permita su mejor integración paisajística.

- Las nuevas canalizaciones y las instalaciones de redes de servicio de abastecimiento de agua y saneamiento, que serán subterráneas siempre que sean técnicamente viables y no supongan una afección ambiental mayor para el suelo y sus recursos.

- Las canalizaciones hidráulicas deberán ajustarse -en aquellos casos que sea factible- al trazado de otras infraestructuras lineales de trazado paralelo, para evitar duplicidad de impactos sobre el territorio.

- El resto de las infraestructuras que cuya implantación sea estrictamente necesaria para la puesta en funcionamiento de las actividades permitidas.

Usos Prohibidos:

- Las caravanas con fines de lucro y recreo y con más de 3 vehículos, reguladas por el Decreto 124/1.995, de 11 de mayo por el que se establece el régimen general de uso de pistas en los espacios naturales de Canarias.

- Se prohíbe expresamente con carácter transitorio la introducción de nuevos rebaños hasta que el Plan de Ordenación del Sector Ganadero no determine las áreas de pastoreo y su capacidad de carga.

- Queda expresamente prohibida cualquier edificación o instalación vinculada a esta actividad (cuartos de aperos, lagares, bodegas, estanques, etc.)

3. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA (SRPH)

No se admitirá ningún uso que pueda deteriorar la calidad de las aguas o conllevar la reducción de su caudal, con el objetivo específico de salvaguardar la capacidad natural de desagüe de los cauces frente a avenidas correspondientes a periodos de retorno de 500 años. En esta línea únicamente se permiten los usos medioambientales y los recreativos en espacios no adaptados de esparcimiento elemental y esparcimiento con equipo ligero. Su uso característico es el de defensa y mantenimiento del paisaje, de las características fisiográficas de los terrenos, de las cuencas y de los cauces públicos, del medio natural y de sus especies, de yacimientos arqueológicos y edificios de valor histórico, artístico y etnográfico, y el establecimiento de zonas de protección y de reserva para infraestructuras.

* DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento pertenece al texto refundido del Plan General de Ordenación Urbánística de Alajeró, aprobado por el Ayuntamiento de Alajeró, en virtud de la Ley 1/2004, de 28 de febrero, por la que se modifica la Ley 1/2001, de 20 de febrero, de ordenación del territorio municipal y de régimen local, de Alajeró, de 4 de marzo de 2004.

Le Secretaria Int.

Pdo. Patricia C. Trujillo Méndez.

Enero 2004

Artículo 5.20. Régimen del suelo rústico de Protección Agraria (SRPA).

1. Régimen General

Uso principal:

-Usos Primarios:

- Agricultura con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas. En cada categoría de protección agraria se especifica la tipología de usos pormenorizados permitidos o compatibles y se regula las condiciones que deben cumplir dichas instalaciones y construcciones.
- Ganadería con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas, y en las clases y condiciones que se establecen para cada ámbito de ordenación. Con carácter general se permite la ganadería extensiva existente a la entrada en vigor del Plan (según censo del Cabildo Insular). Su incremento únicamente podrá obedecer al crecimiento natural propio de la gestión tradicional de los rebaños. Se prohíbe expresamente, y con carácter transitorio, la introducción de nuevos rebaños hasta que el Plan de Ordenación del Sector Ganadero no determine las áreas de pastoreo y su capacidad de carga. Las intervenciones propias del pastoreo extensivo sólo se permiten para la mejora de las instalaciones existentes y siempre que cumplan las siguientes determinaciones:

- Los rediles se levantarán en su vallado perimetral mediante paredes de piedra cuya topología estará acorde con el sustrato rocoso del lugar, y en el caso de las medianías, con maderas de especies forestales para las cuales sea autorizables su corta y/o utilización. La dimensión de los rediles deberá guardar relación de proporcionalidad con las necesidades de gestión derivadas del tamaño de la cabaña ganadera y nunca podrán superar los 2 m² por cabeza.

- Las salas de ordeño no podrán superar los 30 m² y su localización no podrá exceder de 200 metros de distancia, medidas en la perpendicular, a vías rodadas preexistentes.

Usos compatibles:

- Usos Primarios: Forestal tradicional incluido la apicultura en los supuestos que permita la legislación sectorial.
- Usos Medioambientales
- Usos Turísticos:
 - El Turismo Rural y los Establecimientos Alojativos en el Medio Rural, según vienen definidos, respectivamente, por el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de Regulación y Creación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural y la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, con las limitaciones que en cuanto a techo máximo, estándares y resto de condiciones establece el Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de La Gomera.
- Usos Dotacionales y Equipamientos: Las dotaciones públicas de interés social cuya ubicación en esta clase de suelo resulte conveniente o justificada.
- Usos de Infraestructuras: Las infraestructuras que deban implantarse necesariamente en suelo rústico y sus intervenciones siempre que se ajusten a los siguientes



Secretaría Int.
[Handwritten signature]

condicionantes sin perjuicio de lo establecido en el régimen específico para cada categoría:



Hidráulica:

- Los depósitos de agua con destino agrícola o ganadero, que deberán ser enterrados o semienterrados de manera que no sobresalgan más de 2 metros como máximo en su punto más alto de la superficie del terreno donde se ubiquen. Las paredes exteriores deberán estar forradas con la clase de piedra más abundante del lugar o que permita su mejor integración paisajística.
- Las nuevas canalizaciones y las instalaciones de redes de servicio de abastecimiento de agua y saneamiento serán subterráneas siempre que sean técnicamente viables y no supongan una afección ambiental mayor para el suelo y sus recursos.
- Las canalizaciones hidráulicas deberán ajustarse -en aquellos casos que sea factible- al trazado de otras infraestructuras lineales de trazado paralelo para evitar duplicidad de impactos sobre el territorio.

Energía
Telecomunicaciones
Red viaria

El resto de las infraestructuras cuya implantación sea estrictamente necesaria para la puesta en funcionamiento de establecimientos turísticos o el resto de los usos compatibles.

Usos prohibidos

- Las caravanas con fines de lucro y recreo, y con más de 3 vehículos, reguladas por el Decreto 124/1.995, de 11 de mayo por el que se establece el régimen general de uso de pistas en los espacios naturales de Canarias, se extiende a todas las pistas del municipio en SRPA.

* DILIGENCIA para homologar el plan urbanístico que ampara el presente Plan Urbanístico de Alajeró, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10.1 del Real Decreto 124/1995, de 11 de mayo por el que se establece el régimen general de uso de pistas en los espacios naturales de Canarias, se extiende a todas las pistas del municipio en SRPA.
Alajeró, a 2 de marzo de 2004.

De Secretaría Int.

Fdo. Patricia D. Trujillo Méndez.



2. Régimen Específico

2.1. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA TRADICIONAL TIPO A.-

Uso principal:

- Usos Primarios: El uso agrario tradicional.

Intervenciones compatibles con la agricultura tradicional:

- Los nuevos bancales cuando mantengan la superficie y diseño de las del entorno.
- Los vallados de bancales, siempre que se justifique su necesidad para protección frente a animales, salvo en los bancales de fondos de barrancos y laderas donde estará expresamente prohibido.
- Los cuartos de aperos y las edificaciones vinculadas a industrias primarias agropecuaria tales como son las bodegas y lagares cuando cumplan las siguientes condiciones específicas:

1) Deberán estar vinculados a la unidad de explotación o producción.

2) Se establece una parcela mínima de 10.000 m² de superficie en explotación o producción para que se pueda autorizar la construcción de cuartos de aperos. La superficie máxima construida deberá guardar una estrecha relación con las necesidades de almacenamiento de aperos e insumos necesarios para el correcto funcionamiento de la explotación de que se trate con una superficie máxima de 30 m².

En aquellas parcelas donde la configuración topográfica lo permita podrán ser enterradas mediante cuevas artificiales o aprovechando cuevas naturales que no constituyan elementos arqueológicos o etnográficos de interés, o hábitats de especies amenazadas.

3) A una explotación sólo puede estar vinculado una edificación de tal manera que lagar y bodega, o cuarto de aperos y lagar y/o bodega, compartirán la misma cuantía de edificación máxima señalada en el punto anterior, sin que resulte posible la acumulación de edificabilidades por distintos conceptos.

4) En el caso de explotaciones colectivas cuantificarán la superficies individuales de cada agricultor y la edificación resultante quedará vinculada a todas y cada una de las explotaciones.

5) La altura máxima de los cerramientos verticales será de 3 metros.

6) La implantación de la edificación se realizará respetando la estructura de los bancales preexistentes, evitando cortes que alteren los perfiles de terreno.

7) Las edificaciones deberán estar completamente revestidas de piedra propia del lugar; las cubiertas podrán resolverse a un agua en las instalaciones de menor tamaño, pero preferiblemente lo harán a dos o cuatro aguas. No podrán presentar huecos, salvo la puerta de acceso, y no podrán presentar dependencias en su interior tales como baños ni ningún otra que puedan hacerla habitable para usos residenciales o de otra naturaleza ajena al uso autorizado.

8) Cuando la intervención se realice en zona de cultivos en bancales de laderas y fondos de barrancos, los cuartos de aperos, bodegas y lagares, deberán ser subterráneos, quedando bajo la rasante del terreno natural al menos tres de sus

transformación del espacio productivo tradicional, cuando su función sea exclusivamente la de riego de apoyo para los productos tradicionales cultivados sin alterar la parcelación tradicional ni la red de caminos.

Intervenciones prohibidas para el uso agrario tradicional tipo B:

- Se prohíben los cuartos de aperos y las edificaciones ligadas a la transformación de productos primarios (Industria Agropecuaria Primaria) tales como bodegas y lagares.

- Se prohíben los almacenes.

- Se prohíbe la apertura de nuevas vías.

Usos compatibles :

Usos recreativos: El esparcimiento y ocio en espacios adaptados que no necesiten edificación.

Usos prohibidos:

- Las industrias primarias agropecuarias y sus intervenciones (bodegas, queserías, lagares, etc.).

- La ganadería estabulada.

2.2. SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGRARIA INTENSIVA.-

Uso Principal

- El uso agrario intensivo entendiendo como tal al tipo de agricultura forzada en la que, con el objeto de aumentar su productividad, se necesita una mayor intensidad de las infraestructuras de riego y de acceso, así como una mayor regularidad geométrica y una mayor superficie media del tamaño de parcela que las que definen la agricultura tradicional, e incluso, en algunos casos, la obtención de microclimas o protección mediante cubrición.

Intervenciones compatibles para la agricultura intensiva

- Los vallados de bancales.

- Los cuartos de aperos y las edificaciones vinculadas a industrias primarias agropecuaria tales como son las bodegas y lagares cuando cumplan las siguientes condiciones específicas:

1) Deberán estar vinculados a la unidad de explotación o producción, circunstancia que constará necesariamente en la inscripción registral de la finca de que se trate como condición para el otorgamiento de la licencia.

2) Se establece una parcela mínima de 10.000 m2 de superficie en explotación o producción para que se pueda autorizar la construcción de cuartos de aperos.

3) La superficie máxima construida deberá guardar una estrecha relación con las necesidades de almacenamiento de aperos e insumos necesarios para el correcto funcionamiento de la explotación de que se trate.

Refundido por el Ayuntamiento de Alajero, en virtud de la Orden de 26 de Diciembre de 2003 y de la Orden Municipal de 1 de marzo de 2004.
Alajero, a 2 de marzo de 2004.

En aquellas parcelas donde la configuración topográfica lo permita podrán ser enterradas mediante cuevas artificiales o aprovechando cuevas naturales que no constituyan elementos arqueológicos o etnográficos de interés o hábitats de especies amenazadas.

4) A una explotación sólo puede estar vinculada una edificación de tal manera aglutinará las distintas intervenciones o usos requeridos conjuntamente (lagar y bodega o cuarto de aperos, etc.), en cuyo caso se establece como superficie máxima 30 m2 si se trata de dos intervenciones y de 50 m2 si concurren las tres.

5) En el caso de explotaciones colectivas cuantificarán la superficies individuales de cada agricultor y la edificación resultante quedará vinculada a todas y cada una de las explotaciones.

6.) La altura máxima de los cerramientos verticales será de 3 metros

7) La implantación de la edificación se realizará evitando movimientos de tierras o cortes que modifiquen los perfiles de terreno.

8) Las edificaciones deberán estar completamente revestidas de piedra propia del lugar; las cubiertas podrán resolverse a un agua en las instalaciones de menor tamaño, pero preferiblemente lo harán a dos o cuatro aguas. No podrán presentar huecos, salvo la puerta de acceso, y no podrán presentar dependencias en su interior tales como baños ni ningún otra que puedan hacerla habitable para usos residenciales o de otra naturaleza ajena al uso autorizado.

- Los almacenes de productos agrícolas y ganaderos y sus edificaciones auxiliares (baños, vestuarios, cabezal de riego, oficina, etc.) que cumplan los siguientes requisitos:

1) Se establece una parcela mínima de 10.000 m2 de superficie en explotación o producción para que se pueda autorizar la construcción de almacenes.

2) La superficie máxima construida deberá guardar una estrecha relación con las necesidades de almacenamiento para el correcto funcionamiento de la explotación de que se trate.

3) En el caso de explotaciones colectivas se cuantificarán las superficies individuales de cada agricultor y la edificación resultante quedará vinculada a todas y cada una de las explotaciones

4) La altura máxima de la edificación será de 4,5 metros.

5) Cuando en una finca ya existiesen cuartos de aperos, bodegas y/o lagares y se solicitase la construcción de un almacén, éste se autorizará exclusivamente como ampliación de las edificaciones ya existentes, y la superficie total será la indicada anteriormente para los almacenes.

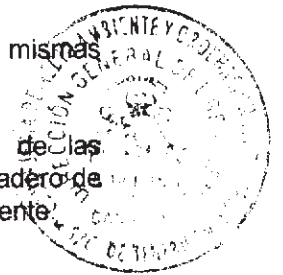
- La apertura de nuevos caminos rurales y pistas con las dimensiones establecidas en la normativa sectorial y que sean estrictamente necesarias para la explotación.

- Las instalaciones de regadío necesarias para la puesta en explotación, quedando sometidas a las condiciones determinadas en el régimen general y a las Disposiciones Sectoriales del Plan Insular.

- La ganadería estabulada familiar y la estabulada artesanal, así como las instalaciones y edificaciones que tiene asociadas como intervenciones propias, siempre que su objeto, características y dimensiones se limiten estrictamente a las necesidades de las actividades

ganaderas. Las determinaciones que regulan este uso y sus intervenciones son las mismas que se establecen para el ámbito de protección agraria tradicional tipo A.

- La ganadería estabulada industrial cuando se trate de la reubicación de las instalaciones existentes, hasta que el Planeamiento de Regulación del Sector Ganadero de desarrollo del Plan Insular determine las áreas en que pueda autorizarse definitivamente.



Usos compatibles:

- Las industrias primarias agropecuarias y sus intervenciones (bodegas, queserías, lagares, etc.) en las condiciones que se establecen en el artículo anterior (cuartos de aperos).

Artículo 5.21. Régimen del Suelo Rústico de Protección Costera (SRPCO).

1. Uso principal

- Los usos comunes y acordes con la naturaleza de utilización del dominio público marítimo terrestre y sus zonas colindantes, tales como pasear, estar, bañarse, navegar, embarcar y desembarcar, varar, pescar y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las leyes y específicamente de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

- En las áreas en que el área de Protección Costera se superpone con el Suelo Rústico de Protección Natural, los usos permisibles habrán de ser coincidentes en ambas categorías.

2. Usos compatibles

Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona los usos e intervenciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas, tal y como se establece en el artículo 25.2 de la Ley de Costas.

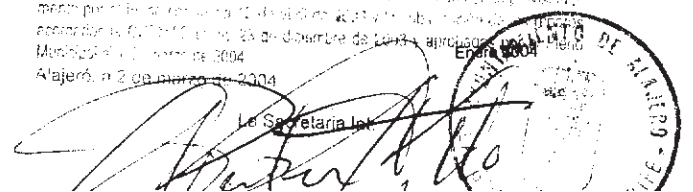
3. Usos prohibidos

Son usos prohibidos, de acuerdo con lo establecido en los artículos 25.1 y 32.2 de la Ley de Costas, los siguientes:

- Las edificaciones residenciales o turísticas
- La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas, así como sus áreas de servicio.
- Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

4. Por su inclusión en su mayor parte en el Sitio de Interés Científico G-14, denominado "Acantilados de Alajeró" según el Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (DL-1/2000), el régimen de aplicación será el más restrictivo establecido en este Plan para ambas categorías de suelo (Protección Natural y Protección Costera).

5. Sin perjuicio de ello y de los instrumentos de planeamiento precisos para regular las condiciones de uso y edificabilidad en su ámbito, son usos permitidos los ligados al ocio y actividades culturales que no conlleven deterioro del medio físico ni transformación de sus condiciones naturales.



CAPITULO 5.- REGIMEN DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES Y AGRÍCOLAS



Artículo 5.22. Definición y delimitación.

1. Se denominan Asentamientos Rurales a las entidades de población preexistentes en suelo rústico a las que el Plan General excluye del régimen normal del suelo urbano por cuanto, no constituyendo formas de vida propiamente urbanas, se plantea como objetivos la conservación y potenciación de sus valores como hábitats rurales y dotarlos de los servicios urbanísticos necesarios. En esta categoría del suelo rústico se incluyen a su vez los asentamientos rurales producidos al borde de los caminos agrícolas del municipio.
2. Son Asentamientos Agrícolas aquellas áreas de explotación agropecuaria en las que ha tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, manteniéndose la debida proporción a la escala del municipio entre la edificación y la actividad agropecuaria correspondiente.
3. El presente régimen es de aplicación, pues, a los núcleos de Arguayoda, El Drago, Quise, Targa, Antóncojo, Imada, Agalán, El Cabezo, El Rumbazo, Guarimiar y a los tramos de los caminos y carreteras entre Alajeró y Targa que se señalan en los planos de Régimen y Gestión del Suelo, todos ellos como Asentamientos Rurales, y a los Asentamientos Agrícolas AAGR-1 y AAGR-2, delimitados también en dichos planos.

Artículo 5.23. Ordenación de los Asentamientos Rurales y Agrícolas.

1. Los Asentamientos Rurales y Agrícolas se regulan a través de las normas contenidas en el presente capítulo, mediante un conjunto de determinaciones que asignan al ámbito de aplicación los parámetros que regulan la edificación permisible y su relación con el viario en que se apoya, usos y, en su caso, la normativa específica para la protección de sus características morfológicas y edificatorias.
2. Igualmente, en aquellos casos en que procede, se expresan las determinaciones de gestión y ejecución del planeamiento, entendiéndose que las demás que resulten necesarias para el desarrollo de cualquier actuación urbanística en los Asentamientos Rurales se regulan por las determinaciones generales que al respecto contenga el Plan General, Plan Insular y Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de La Gomera.
3. La ordenación pormenorizada de los Asentamientos Rurales y Agrícolas se efectúa por el Plan General dando respuesta a los criterios tradicionales que han dado lugar a su formación, ajenos a los conceptos de "calle", espacios libres de uso público, trama urbana, etc., tal como se entienden en el Suelo Urbano, y más ligada en su formación a la parcelación rural subyacente y red de servidumbres de accesos. Como consecuencia de ello el concepto de "manzana" en el suelo urbano se transpone al asentamiento rural en su ordenación pormenorizada como resultado de la introducción de los conceptos de red viaria básica y red viaria adicional que se definen en los artículos siguientes.

Artículo 5.24. Red Viaria Básica.

Se denomina Red Viaria Básica a los sistemas de accesibilidad interior a los Asentamientos Rurales que con uso y dominio públicos son los que se reflejan para cada caso en la ficha o plano correspondiente, mediante un trazado claramente diferenciado de la red viaria adicional que se define en el siguiente artículo.

La Red Viaria Básica puede ser rodada o peatonal.

Las alineaciones hacia la Red Viaria Básica vienen determinadas en el presente Plan, en los planos y fichas de ordenación correspondientes.



Artículo 5.25. Red Viaria Adicional. (Servidumbres de Acceso).

Se considera Red Viaria Adicional al conjunto de sistemas de accesibilidad a parcelas y edificación no fijados directamente por el planeamiento, cuyo uso y dominio son privados, que se constituyen en referentes determinantes para las intervenciones en los asentamientos según se regula en los artículos siguientes.

Su definición geométrica será la de las servidumbres constituídas actualmente y la resultante de las normas que regulan la edificación.

Artículo 5.26. Obras Admisibles en los Asentamientos Rurales y Agrícolas.

Son admisibles todas las obras de demolición y de nueva edificación definidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, con las características derivadas de las normas contenidas en el presente capítulo, salvo las de demolición de las edificaciones tradicionales anteriores a 1.950 que no hayan sido declaradas previamente en estado de ruina no económica.

Artículo 5.27. Condiciones de la parcela.

A) A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas en los asentamientos rurales, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

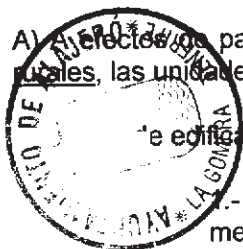
1.- Edificación abierta o aislada:

1.- La superficie de la parcela deberá igualar o superar los quinientos (500) metros cuadrados. En cuanto a este aspecto serán edificables las parcelas catastrales existentes a la aprobación del Plan cuya superficie sea igual o superior a doscientos (200) metros cuadrados.

2.- El frente mínimo hacia la Red Viaria Básica deberá ser igual o mayor que tres (3) metros, bien directamente o a través del Viario Adicional privativo. En este último caso, la longitud máxima de Viario Adicional existente desde el Viario Básico hasta la porción de parcela que permite el cumplimiento de los apartados 1 y 3, será de quince metros (15). La superficie del viario adicional no computará como superficie de parcela a los efectos del apartado 1 anterior. Las parcelas que tengan frente al Viario Básico a través del Viario Adicional podrán ser edificables para desarrollar unidades de cuatro viviendas como máximo, agrupadas pero fragmentando los volúmenes de edificación de forma que no superen en apariencia la dimensión característica de tipología unifamiliar aislada, prohibiéndose las agrupaciones en hilera.

3.- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a diez (10) metros.

B) En los Asentamientos Agrícolas sólo podrá edificarse una parcela si su superficie es igual o superior a dos mil metros cuadrados (2.000 m²). La parcela mínima a efectos de segregaciones en el suelo de estos asentamientos será la correspondiente a la unidad mínima de cultivo o diez mil metros cuadrados (10.000 m²).



La Secretaria Interina,
Fdo. Patricia O. Trujillo Méndez.

DILIGENCIA: Para haber constatado que el presente texto refundido pertenece al Texto Refundido del P.G.O.U. de Alajero aprobado por la C.O.T.M.A.C. en su sesión de fecha 30/06/04, subsanando los reparos acordados por la Ponencia Técnica de S/C de Tenerife con fecha 22/06/04. Alajero a 01 de julio de 2004.



Artículo 5.28. Condiciones para la edificación de una parcela de un asentamiento rural.

Para que una parcela pueda ser edificada ha de estar incluida en la delimitación del Asentamiento Rural, cumplir las condiciones señaladas en el artículo anterior y además:

1. Condiciones mínimas de urbanización:

- a) Dar frente a la Red Viaria Básica donde ésta tenga hecha su explanada y disponga de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.
- b) Que aún careciendo de alguno de los servicios señalados en el punto anterior se asegure su ejecución simultánea con la edificación, con las garantías que la Administración Municipal estime pertinentes.

2. Condiciones de gestión:

Tener cumplidas las determinaciones de gestión que pudieran estar establecidas en la ficha correspondiente.

3. Deberá cumplir además las condiciones aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación específica del Asentamiento Rural en que se ubique.

Artículo 5.29. Tipos de edificación.

El tipo de edificación será la aislada (Abierta o Ciudad Jardín) con las condiciones de integración con la edificación preexistente que se señala en el fichero correspondiente.

En los asentamientos agrícolas la tipología de la edificación será aislada (Abierta o Ciudad Jardín).

Artículo 5.30. Separación a linderos y profundidad máxima de la edificación.

1. En los Asentamientos Agrícolas la edificación habrá de retranquearse un máximo de cinco metros a linderos y diez metros al eje de caminos preexistentes en su caso, así como un mínimo de cinco metros a estos últimos.
2. En los Asentamientos Rurales la edificación que el Plan determine de tipología aislada (abierto o ciudad jardín) con frente a Viario Adicional, habrá de situarse a una distancia mínima de cuatro (4) metros del eje de dicho viario y dos (2) metros al viario básico.
3. Cuando la edificación esté situada en el límite del Asentamiento Rural de modo que uno o varios de sus linderos dé a espacio abierto del Suelo Rústico de otras categorías, los paramentos con frente hacia dichos espacios habrán de ser siempre tratados como fachadas. Se cuidará especialmente la relación macizo-hueco de los paramentos aparentes.
4. En los Asentamientos Rurales delimitados que constituyen una manifestación lineal al borde de caminos, la profundidad de la edificación no excederá los quince metros (15) medidos desde la alineación opuesta (Red Viaria Básica o Adicional) y se retranqueará de sus linderos laterales un mínimo de cuatro metros (4,00 mts), con la salvedad que se señala en el apartado 6 siguiente.

5. En los Asentamientos Rurales la edificación en tipología de edificación aislada se separará del resto de las parcelas con que colinde un mínimo de dos (2) metros. La edificabilidad neta máxima en parcelas de tipología aislada (abierta o ciudad jardín) será de 0,6 m²/m².
6. En las áreas de los Asentamientos Rurales a las que el Plan asigna una tipología de edificación aislada será obligatorio adosarse a las construcciones colindantes erigidas con anterioridad al Plan General y que presenten fachadas ciegas en el lindero común.
7. El Viario definido como Adicional de los Asentamientos Rurales podrá ser anulado cuando lo sea legalmente la servidumbre de acceso correspondiente y todas las servidumbres originadas por aperturas de huecos hacia el mismo, garantizándose en cualquier caso la accesibilidad desde la red viaria básica.

Artículo 5.31. Separaciones a vías.

Las alineaciones de la Red Viaria Básica quedan definidas en los planos correspondientes, debiendo en todo caso, además de lo señalado en el artículo precedente en relación al viario, cumplirse las siguientes determinaciones cuando resulten de aplicación:

1. La alineación de fachada hacia los caminos en los Asentamientos Rurales al borde de los mismos estará situada a seis metros (6,00 mts.) de su eje, salvo en los casos en que se señala expresamente la alineación en los planos.
2. Cuando la parcela colinde con la Red Viaria Adicional y exista edificación en la alineación opuesta al frente de la misma, en todo o parte, la alineación de la nueva edificación se fijará de modo que el ancho de dicho viario sea igual o superior a la semisuma de las alturas de la nueva edificación y de la preexistente ($s = (h_1 + h_2) / 2$), con un mínimo de cinco (5) metros.

Artículo 5.32. Dimensiones máximas de la edificación y ocupación máxima.

1. Se entiende por dimensión característica de las edificaciones en un determinado Asentamiento Rural la dimensión aparente más veces repetida en las edificaciones tradicionales del mismo, que se define, al menos, por tres componentes: la dimensión de la parcela directamente vinculada a la edificación; la longitud máxima de fachada, y la altura media de los paramentos.
2. Las nuevas edificaciones no podrán exceder la dimensión característica.

Se toma como dimensión característica en cuanto a la longitud máxima de fachada quince metros (15 mts.) y en cuanto a altura la equivalente a dos plantas o siete metros.

3. Si se tratase de construir una agrupación de viviendas familiares adosadas o por otra causa justificada hubiera de excederse la dimensión característica, se despiezará la fachada en unidades aparentes que cumplan la limitación anterior.

4. La ocupación máxima de la edificación aislada (abierta o ciudad jardín) no podrá superar el sesenta (60 %) de la superficie de la parcela, salvo que se determine otro porcentaje en las fichas de ordenación particularizada.

Artículo 5.33. Altura de la edificación.

La altura máxima se determinará en su caso en la ficha de aplicación, no pudiendo exceder nunca de dos plantas o siete metros medidos en cualquier punto del terreno circundante a la edificación hasta la parte baja del forjado de cubierta.

CAPÍTULO VI.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL Y MINERA

Artículo 5.34. Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT).

1. En base a lo que determina el apartado d) del artículo 55 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (LOTCL-LENC), el uso característico del suelo rústico de Protección Territorial delimitado es el de preservación del modelo territorial, el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda de la capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico.
2. El Plan General distingue dos subcategorías del Suelo Rústico de Protección Territorial a) y b) que se establecen concretamente con el objeto de preservarlo para soporte del futuro desarrollo urbanístico. La subcategorización implica un orden preferencial en las futuras intervenciones, dando prioridad a la zona a) sobre la b).
3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.4 del DL-1/2.000, en todo el Suelo Rústico de Protección Territorial sólo serán posibles usos y actividades provisionales, con sus correspondientes edificaciones e instalaciones también provisionales, realizadas con materiales fácilmente desmontables. El tiempo máximo de implantación será de un año. Los usos y actividades que no resulten amortizables en dicho período no serán autorizadas, salvo que los fines perseguidos sean de carácter didáctico, cultural, deportivo u ocio no lucrativos.
4. Con carácter general para esta categoría de Suelo Rústico serán permitidos, además, los aprovechamientos acuíferos y forestales, el turístico con la intensidad prevista en el Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de La Gomera, los usos ligados al ocio, deporte y actividades culturales, el suministro de combustible y otros servicios al tráfico automovilista, sin perjuicio del pertinente control por los Órganos competentes de la Comunidad Autónoma o Cabildo Insular en su caso; la ejecución y mantenimiento de las obras públicas, las explotaciones agrícolas y pecuarias, las actuaciones de interés general de carácter dotacional de equipamientos y servicios e industrial susceptibles de poder ser objeto de un Proyecto de Actuación Territorial.
5. A su vez, en el Suelo Rústico de Protección Territorial, Subcategorías, podrán ser autorizables siguiendo el procedimiento establecido en la legislación urbanística, las actuaciones de interés general de carácter turístico con equipamiento complementario.
6. Para la autorización de los usos, instalaciones y construcciones permisibles en esta categoría de suelo rústico, será preciso en cualquier caso, que estas guarden la debida relación de adecuación y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de la finca, no debiendo plantearse actuaciones en parcelas de superficie inferior a diez mil metros cuadrados. Las edificabilidades máximas no superarán el coeficiente de 0,025 m²/m², pudiendo reducirse éste en función de la evaluación de impacto que habrá de realizarse.

Artículo 5.35. Suelo Rústico de Protección Minera (SRPM).

1. Según lo determinado en el apartado b). 4) del artículo 55 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (LOTCL-LENC), el uso característico del suelo rústico de Protección Minera delimitado es el de ordenación de la explotación de los recursos minerales.
2. El Plan General delimita un área extensa de Suelo Rústico de Protección Minera en el Barranco de Santiago, cuyos límites físicos son el pie de la ladera situada al sur, la carretera local y el límite del término municipal. El objeto de tal categorización es el de permitir el aprovechamiento de los recursos del suelo (áridos rodados), su tratamiento y la instalación de industrias relacionadas con la utilización posterior de los recursos y que usen los mismos en la elaboración de sus productos.